

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	09.03.2006	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr.34 -29. Änderung-**

**Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße)**

**hier: I. Erweiterung des Plangebietes**

**II. Offenlegungsbeschluss gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

**Begründung:**

Die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), wurde am 29.10.2003 rechtsverbindlich. Diese setzt auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes sowie auf einer westlich angrenzenden Fläche Wohnbauflächen als „Reines Wohngebiet“ fest.

Das zur Verfügung stehende Gesamtgelände wurde von der Gladbecker Wohnungsgesellschaft mbH -GWG- erworben. Diese hat die Baureifmachung auf der Basis eines entsprechenden Erschließungsvertrages durchgeführt. Die Vermarktung des Geländes erfolgt ebenfalls durch die GWG Gladbeck. Die Bebauung erfolgt nach Grundstücksverkauf individuell durch die Erwerber.

Bei der Erschließung und Vermarktung des Geländes wurden Änderungswünsche zum Bebauungsplan durch die GWG vorgetragen:

1. Die südlich der Gustav-Stresemann-Straße geplante Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (Mulde für Versickerung und Retention von Niederschlagswasser) soll auf die Nordseite der Gustav-Stresemann-Straße verlagert werden. Hierbei ist die an dieser Stelle bereits teilweise geplante Mulde zur Ableitung des Niederschlagswassers und Einleitung in einem Seitenarm des Quälingsbaches nach Westen zu verlängern. Die Entwässerung von Niederschlagswasser des Baugebietes erfolgt weiterhin wie geplant über offene Rinnen in die Versickerungsmulde mit gedrosselter Einleitung in ein offenes Gewässer (Quälingsbach).
2. Auf der Fläche südlich der Gustav-Stresemann-Straße soll nach Verlagerung der Versickerungsmulde die vorhandene Baugrenze nach Norden verschoben werden. Auf der erweiterten Baufläche soll individuelles Bauen insbesondere mit besserer Grundstücksausrichtung der Gebäude (Gartenbereiche im Süden bzw. Westen) ermöglicht werden.
3. Als Folge eines Grundstücksverkaufes der kompletten Fläche nördlich und östlich des Wendehammers an einen Erwerber soll der Ausbau des Wendehammers angepasst werden. Darüber hinaus ist im Zuwegungsbereich der Gustav-Stresemann-Straße zum Grundstück Gustav-Stresemann-Straße 54-56 die Errichtung von 2 öffentlichen Parkplätzen geplant.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Die GWG Gladbeck hatte mit Schreiben vom 05.12.2003 einen Änderungsantrag zum Bebauungsplan eingereicht. Auf der Basis der Vorplanung des Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 22.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gefasst.

### **I. Planerweiterung**

In dem am 22.01.2004 gefassten Aufstellungsbeschluss zur 29. Änderung waren die Grundstücke südlich der neuen Erschließungsstraße nicht mit erfasst worden. Für diesen Bereich sollte der Bebauungsplan Nr. 34 –28.Änderung- weiter bestehen bleiben.

Bei der Abwicklung des Planverfahrens stellte sich jedoch heraus, dass es Sinn macht, den kompletten Bereich der 28.Änderung neu zu überplanen. Insbesondere eine eindeutige neue Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den gesamten Planbereich war nur über eine Gesamtplanung zu regeln. Darüber hinaus würde der Planbereich in zwei Teilbereiche aufgesplittet werden (28. und 29. Änderung). Die durchgeführten Verfahrensschritte wie Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB wurden bereits mit einer Gesamtplanung durchgeführt.

Der räumliche Geltungsbereich soll auf den Geltungsbereich der bereits rechtsverbindlichen 28. Änderung erweitert werden. Durch Rechtskraft der 29. Änderung wird die 28. Änderung komplett aufgehoben.

### **Weiteres Planverfahren:**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Vorplanung von Herrn Prof. Dipl. Ing. Hans Günter Hofmann von der Architektengruppe Alt Niederkassel aus Düsseldorf erarbeitet. In Abänderung dieses Vorentwurfs soll die Fläche des ursprünglichen Versickerungsgrabens südlich der Gustav-Stresemann-Straße als private Grünfläche ausgebildet werden, die zwei öffentlichen Stellplätze an dieser Stelle sollen entfallen. Gleichzeitig wurde die Bebauung geringfügig zurückgenommen. Ziel dieser neuen Planung ist die Stärkung der grünen Verbindung der hier vorhandenen und als Fuß- und Radweg stark genutzten Wegeverbindung entlang der Waldfläche. Eine Bebauung bis an die Grenze der Gustav-Stresemann-Straße soll in diesem Abschnittsbereich durch Festsetzung von Anpflanzungsflächen verhindert werden.

### **Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

In der Zeit vom 28.06.2004 bis 09.07.2004 wurde die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung wurden Anregungen in schriftlicher Form lediglich durch die Eigentümer des Grundstücks Gustav-Stresemann-Straße 48 vorgebracht. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

### **Ellen Gerbig / Oliver Gawek, Xantener Str. 36, 46286 Dorsten Schreiben vom 09.07.2004**

Frau Gerbig und Herr Gawek haben ein Grundstück im Planbereich erworben und bebaut (Gustav-Stresemann-Str.48). Sie machen mit o.g. Schreiben nicht weiter begründete Anregungen und Bedenken geltend. Die Begründung wird angekündigt.

### **Stellungnahme:**

Eine weitergehende Begründung wurde nicht nachgereicht, eine Stellungnahme ist somit nicht möglich.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom 15.10. – 18.11.2004 stattgefunden. Es wurden **keine** Anregungen vorgebracht.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird in Abänderung der Regelungen zur 28. Änderung insbesondere durch den erforderlichen Nachweis zusätzlicher Ausgleichsflächen für Änderungen der Planung auf zwei verschiedenen Kompensationsflächen (Fläche A westlich der Halde Brauck im Bereich der Welheimer Straße, Fläche B östlich des Plangebietes auf dem Flurstück 1000 in der Flur 142) ausgeglichen. Hierfür hat das Planungsbüro Horst Köhler einen mit der Landschaftsbehörde abgestimmten Landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe auch Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan) erarbeitet.

#### Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

\*Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsaufwendungen sowie Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft durch den Erschließungsträger GWG Gladbeck aufgewendet werden. Die bereits vorhandenen Verträge sind entsprechend anzupassen. Darüber hinaus fallen nach Übernahme der öffentlichen Flächen Betriebs- und Folgekosten an.

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**I. Planerweiterung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 –29.Änderung- wird auf den räumlichen Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 –28.Änderung- entsprechend der Entwurfsfassung vom 08.02.2006 erweitert.

**II. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit der Begründung vom 08.02.2006 ist der Bebauungsplanentwurf Nr. 34 –29.Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), entsprechend der Entwurfsfassung vom 08.02.2006, öffentlich auszulegen.

Der seit dem 29.10.2003 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 –28.Änderung-, Gebiet: Rentfort-Nord (Gustav-Stresemann-Straße), soll aufgehoben werden und ist ebenfalls öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister  
I.V.

- Stojan -  
Stadtbaurat

---

---

In der Sitzung des

☒ \_\_\_\_\_-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: